
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanzi Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Descrizione	12
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 3	17
Descrizione	18



Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2025 del R.G.E.....	32
Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	33



INCARICO

All'udienza del 22/12/2025, il sottoscritto Arch. Sanzi Elvira, con studio in Via Arrigo Boito, 10 - 00034 - Colferro (RM), email sanzi@libero.it, PEC e.sanzi@pec.archrm.it, Tel. 347 6187358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 04, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)
- **Bene N° 3** - Mansarda ubicata a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 05, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 3 (tre), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva.

Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM).

L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".

L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'unità immobiliare interno 3, oggetto di pignoramento, risulta così intestata:

Diritto di nuda proprietà (1/1):

Minore: **** Omissis ****, nato a Palestrina (RM) il , residente in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.



Rappresentanti legali esercitanti la podestà genitoriale sul minore: Sig.ra **** Omissis ****, nata a Roma il 21/01/1983, e il Sig. **** Omissis ****, nato a Valmontone (RM) il, entrambi residenti in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.

Diritto di usufrutto (1/1):

Sig.ra **** Omissis ****, nata a Valmontone (RM) il, residente in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.

CONFINI

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina di tre livelli fuori terra, inserita in un complesso residenziale situato in un contesto urbanistico a prevalente destinazione residenziale, in Via Filippo Turati, nel Comune di Valmontone (RM).

L'immobile confina, procedendo in senso orario (N-E-S-O), con le particelle n. 1597 e n. 1625 a nord, con la particella n. 2761 a est e a sud, e con la pubblica via a ovest, salvi i più precisi confini.

L'appartamento per abitazione, posto al piano secondo, distinto con il numero interno tre (int. n. 3), è composto da disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere, due bagni e un balcone a livello; confinante con vano scala, con appartamento interno 4, con spazi condominiali, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,46 mq	98,48 mq	1	98,48 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	10,62 mq	10,62 mq	0,25	2,65 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				101,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un appartamento, situato al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, identificato con l'int. 3 si sviluppa su un unico livello ed è composto da un disimpegno, soggiorno pranzo con balcone, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni. Rispetto alla situazione catastale l'unità immobiliare non presenta irregolarità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1660	502		A2	4	5 vani	104 mq	426,08 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
22	2759				Vigneto	2	00 03 03	1,25 €	1,02 €		
22	2760				Vigneto	2	00 00 52	0,21 €	0,17 €		

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda il subalterno n. 502, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente. Il subalterno n. 501, indicato nell'atto di pignoramento, risulta invece attualmente soppresso e sostituito dai subalterni n. 502 e n. 503, come risulta dalla visura catastale storica allegata alla presente relazione.

A seguito di tale variazione catastale, l'unità immobiliare originariamente descritta come interno 3 con annessa pertinenza al piano terzo non risulta più configurata come unità con sviluppo su più livelli, bensì come unità immobiliare posta al piano secondo (interno 3 - sub 502) e unità immobiliare distinta posta al piano terzo (interno 5 - sub 503).

Allo stato attuale, pertanto, le unità immobiliari risultano catastalmente censite come due subalterni distinti, riferibili rispettivamente all'unità immobiliare denominata interno 03 (sub 502) e all'unità immobiliare denominata interno 05 (sub 503).

A ciascun appartamento spetta una quota di 1/2 indivisa di un terreno scoperto pertinenziale, situato davanti al fabbricato principale e adibito a strada privata, gravata da servitù di passaggio a favore degli edifici interni alla via principale.

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di 355 mq, confina con la particella 1660, via Filippo Turati e con la proprietà della sig.ra **** Omissis **** o aventi causa.

È censito al Catasto Terreni del Comune di Valmontone (RM), foglio 22, particelle:

- 2759 di are 0,03, vigneto, classe 2, reddito dominicale € 1.25
- 2760 di are 0,52, vigneto, classe 2, reddito dominicale € 0.21

La nuda proprietà (1/1) della particella n. 2759 appartiene al minore **** Omissis ****, rappresentato dai genitori **** Omissis **** e **** Omissis ****, mentre il diritto di usufrutto (1/1) spetta alla signora **** Omissis ****. Il bene comprende ogni diritto, accessorio e pertinenza ed è sito in Valmontone (RM), via Filippo Turati n. 11-13.

Si precisa altresì che la particella di terreno identificata con il n. 2760 è stata trasferita in favore del Comune di Valmontone con atto di compravendita trascritto in data 17/07/2018 ai nn. 2520/3419 di formalità, come evidenziato nella relazione del Custode Giudiziario. Inoltre, viste le quote indivise pignorate, dalla relazione depositata dal custode viene segnalata la presenza di un terzo comproprietario tale Scaccia Valentino, presente nell'atto di compravendita in favore del Comune di Valmontone).



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo generale, senza che siano emersi evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al secondo piano (interno 3), risulta in normale stato di conservazione interno e, pertanto, in stato di conservazione ordinario, analogo a quello riscontrato per le parti esterne del fabbricato.

Analogo giudizio può essere espresso per l'area scoperta antistante il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili pignorati, adibito in parte a strada privata ed in parte ad area comune, gravata da servitù di passaggio per l'accesso alle unità oggetto di procedura, nonché per le pareti esterne del piano terra e per il vano scala condominiale.

Pertanto, sulla base di una valutazione visiva l'unità immobiliare denominata interno 03 si presenta in stato conservativo normale, risultando funzionale e abitabile, senza evidenza di degradi strutturali o impiantistici tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria; si rileva tuttavia la presenza di fenomeni localizzati di muffa e condensa, riconducibili a carenze di aerazione e/o a condizioni microclimatiche non ottimali.

PARTI COMUNI

Si rileva la presenza di pertinenze comuni, costituite da due terreni scoperti antistante il fabbricato, sul quale insiste il vano scala di accesso e di distribuzione agli appartamenti della palazzina, nonché il piazzale e ai camminamenti di collegamento e di accesso alla palazzina. Il fabbricato risulta edificato sulla particella catastale n. 1660, proprietà della sig.ra **** Omissis ****, mentre i terreni identificati alle particelle catastali nn. 2759 e 2760 risultano gravati da servitù di passaggio in favore del medesimo fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici plurifamiliari di analoga tipologia costruttiva.

Trattasi di edificio residenziale isolato, realizzato con struttura portante in cemento armato, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato risulta dotato di area di pertinenza esterna, delimitata da recinzione metallica su muretto in conglomerato cementizio. Le tamponature esterne sono realizzate in laterizio faccia a vista, in normale stato di conservazione. I solai e gli elementi strutturali appaiono riconducibili a tipologia ordinaria in cemento armato, compatibile con il periodo di edificazione. La copertura è a falde con aggetto di gronda pronunciato, rifinita inferiormente con intradosso intonacato.

I prospetti si presentano regolari e uniformi.

Su ciascun piano fuori terra sono presenti balconi continui, dotati di parapetti metallici verniciati. Gli infissi esterni sono in legno e risultano corredati da avvolgibili.

Il fabbricato si presenta in un normale stato manutentivo generale, senza evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto.

Il fabbricato risulta coerente con la tipologia edilizia residenziale della zona, correttamente inserito nel contesto urbano e apparentemente conforme, sotto il profilo tipologico e costruttivo, agli standard dell'edilizia plurifamiliare del periodo di realizzazione.

L'appartamento identificato con l'interno 3 è composto dalle seguenti superfici interne nette abitative (ovvero superfici calpestabili): ingresso con corridoio di circa 11,57 m², dal quale si accede al soggiorno-pranzo di circa 20,57 m², alla cucina di 9,29 m², al bagno principale di 6,87 m² e al bagno secondario di 5,63 m², oltre alla camera da letto matrimoniale di 17,16 m² e alla seconda camera di 13,01 m². Dal soggiorno-pranzo si accede ad un balcone di circa 3,90 m².

L'appartamento si trova al secondo piano con un'altezza media pari a 2,80 mt; le pareti interne sono tinteggiate



a tempera; i rivestimenti della cucina così come quelli dei bagni sono in ceramica e si sviluppano per un'altezza di circa 1,80 ml; il pavimento dell'appartamento è in gres porcellanato.

Il portone di ingresso è del tipo blindato, gli infissi sono in legno con doppio vetro ed avvolgibile in pvc di colore marrone; le porte interne sono in legno tamburato, essenza noce nazionale, con maniglia standard in alluminio anodizzato.

Le soglie delle finestre, gli imbotti e le copertine sono in lastre di marmo di travertino.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

In generale, lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi normale; tuttavia si riscontrano fenomeni di condensa sulle pareti, con conseguente formazione di muffe. Si rende pertanto necessario eseguire interventi di tinteggiatura degli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 11 del 25 marzo 1991, nonché Permesso di Costruire in sanatoria n. 349 del 29 aprile 2021 per variante in corso d'opera. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Valmontone non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità intestato ai proprietari dell'immobile.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e dal confronto con gli elaborati progettuali approvati, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, non emergendo difformità tali da richiedere interventi di regolarizzazione.

Alla presente perizia sono allegati: le planimetrie architettoniche e catastali dell'unità immobiliare, la visura catastale aggiornata, il Permesso di Costruire in sanatoria n. 349/2021 con i relativi elaborati progettuali approvati, nonché il verbale di accesso ai luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato non costituito in condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 04, piano 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 4 (quattro), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva.

Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM).

L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarelo e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".

L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'unità immobiliare interno 4, oggetto di pignoramento, risulta così intestata:

Diritto di nuda proprietà (1/1):

Minore: **** Omissis ****, nato a Palestrina (RM) il , residente in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.

Rappresentanti legali esercitanti la potestà genitoriale sul minore: Sig.ra **** Omissis ****, nata a Roma il



21/01/1983, e il Sig. **** Omissis ****, nato a Valmontone (RM) il entrambi residenti in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.

Diritto di usufrutto (1/1):

Sig.ra **** Omissis ****, nata a Valmontone (RM) il residente in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.

CONFINI

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina di tre livelli fuori terra, inserita in un complesso residenziale situato in un contesto urbanistico a prevalente destinazione residenziale, in Via Filippo Turati, nel Comune di Valmontone (RM).

L'immobile confina, procedendo in senso orario (N-E-S-O), con le particelle n. 1597 e n. 1625 a nord, con la particella n. 2761 a est e a sud, e con la pubblica via a ovest, salvi i più precisi confini.

L'appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno quattro (int. n. 4), è composto da disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno, due camere, due bagni e un balcone a livello; confinante con vano scala, con appartamento interno 3, con spazi condominiali, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,17 mq	99,70 mq	1	99,70 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	10,62 mq	10,62 mq	0,25	2,65 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				102,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,35 mq		

Trattasi di un appartamento, situato al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, identificato con l'int. 4 si sviluppa su un unico livello ed è composto da un corridoio, soggiorno pranzo con balcone, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni. Rispetto alla situazione catastale l'unità immobiliare non presenta irregolarità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1660	6		A2	4	5 vani	104 mq	426,08 €	2	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	2759				Vigneto	02	00 03 03	1,25 €	1,02 €	
12	2760			02	Vigneto	02	00 00 52	0,21 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il sub 6 è conforme catastalmente allo stato dei luoghi

A ciascun appartamento spetta una quota di 1/2 indivisa di un terreno scoperto pertinenziale, situato davanti al fabbricato principale e adibito a strada privata, gravata da servitù di passaggio a favore degli edifici interni alla via principale.

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di 355 mq, confina con la particella 1660, via Filippo Turati e con la proprietà della sig.ra **** Omissis **** o aventi causa.

È censito al Catasto Terreni del Comune di Valmontone (RM), foglio 22, particelle:

- 2759 di are 0,03, vigneto, classe 2, reddito dominicale € 1.25
- 2760 di are 0,52, vigneto, classe 2, reddito dominicale € 0.21

La nuda proprietà (1/1) della particella n. 2759 appartiene al minore **** Omissis ****, rappresentato dai genitori **** Omissis **** e **** Omissis ****, mentre il diritto di usufrutto (1/1) spetta alla signora **** Omissis ****. Il bene comprende ogni diritto, accessorio e pertinenza ed è sito in Valmontone (RM), via Filippo Turati n. 11-13.

Si precisa altresì che la particella di terreno identificata con il n. 2760 è stata trasferita in favore del Comune di Valmontone con atto di compravendita trascritto in data 17/07/2018 ai nn. 2520/3419 di formalità, come evidenziato nella relazione del Custode Giudiziario.

Inoltre, viste le quote indivise pignorate, dalla relazione depositata dal custode viene segnalata la presenza di un terzo comproprietario tale Scaccia Valentino, presente nell'atto di compravendita in favore del Comune di Valmontone).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo generale, senza che siano emersi evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al secondo piano (interno 4), risulta in buono stato di conservazione interno e, pertanto, in stato di conservazione ordinario, analogo a quello riscontrato per le parti esterne del fabbricato.

Analogo giudizio può essere espresso per l'area scoperta antistante il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili pignorati, adibito in parte a strada privata ed in parte ad area comune, gravata da servitù di passaggio per l'accesso alle unità oggetto di procedura, nonché per le pareti esterne del piano terra e per il vano scala condominiale.

Pertanto, sulla base di una valutazione visiva l'unità immobiliare si presenta in stato conservativo normale,



risultando funzionale e abitabile, senza evidenza di degradi strutturali o impiantistici tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

Si rileva la presenza di pertinenze comuni, costituite da due terreni scoperti antistante il fabbricato, sul quale insiste il vano scala di accesso e di distribuzione agli appartamenti della palazzina, nonché il piazzale e ai camminamenti di collegamento e di accesso alla palazzina. Il fabbricato risulta edificato sulla particella catastale n. 1660, proprietà della sig.ra **** Omissis ****, mentre i terreni identificati alle particelle catastali nn. 2759 e 2760 risultano gravati da servitù di passaggio in favore del medesimo fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici plurifamiliari di analoga tipologia costruttiva.

Trattasi di edificio residenziale isolato, realizzato con struttura portante in cemento armato, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato risulta dotato di area di pertinenza esterna, delimitata da recinzione metallica su muretto in conglomerato cementizio. Le tamponature esterne sono realizzate in laterizio faccia a vista, in normale stato di conservazione. I solai e gli elementi strutturali appaiono riconducibili a tipologia ordinaria in cemento armato, compatibile con il periodo di edificazione. La copertura è a falde con aggetto di gronda pronunciato, rifinita inferiormente con intradosso intonacato.

I prospetti si presentano regolari e uniformi.

Su ciascun piano fuori terra sono presenti balconi continui, dotati di parapetti metallici verniciati. Gli infissi esterni sono in legno e risultano corredati da avvolgibili.

Il fabbricato si presenta in un normale stato manutentivo generale, senza evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto.

Il fabbricato risulta coerente con la tipologia edilizia residenziale della zona, correttamente inserito nel contesto urbano e apparentemente conforme, sotto il profilo tipologico e costruttivo, agli standard dell'edilizia plurifamiliare del periodo di realizzazione.

L'appartamento identificato con l'interno 4 è composto dalle seguenti superfici interne nette abitative (ovvero superfici calpestabili): corridoio di circa 13,87 m², dal quale si accede al soggiorno-pranzo di circa 19,72 m², alla cucina di 9,01 m², al bagno principale di 6,87 m² e al bagno secondario di 5,04 m², oltre alla camera da letto matrimoniale di 16,82 m² e alla seconda camera di 16,71 m². Dal soggiorno-pranzo si accede ad un balcone di circa 10.62 m².

Si precisa che l'unità, precedentemente adibita ad uso ufficio, si trova al secondo piano con un'altezza media pari a 2,80 mt; le pareti interne sono tinteggiate a tempera; i rivestimenti della cucina così come quelli dei bagni sono in ceramica; il pavimento dell'appartamento è in laminato; il portone di ingresso è del tipo blindato, gli infissi sono in legno con doppio vetro ed avvolgibile in pvc; le porte interne sono in legno tamburato, essenza noce nazionale, con maniglia standard in alluminio. Le soglie delle finestre, gli imbotti e le copertine sono in lastre di marmo di travertino. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile e l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

In generale, lo stato di manutenzione dell'appartamento può definirsi normale. Si rende pertanto necessario eseguire interventi di tinteggiatura degli ambienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 11 del 25 marzo 1991, nonché Permesso di Costruire in sanatoria n. 349 del 29 aprile 2021 per variante in corso d'opera. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Valmontone non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità intestato ai proprietari dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato non costituito in condominio.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Mansarda ubicata a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 05, piano 3

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 5 (cinque), è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra. L'accesso all'unità avviene dal vano scala comune posto al secondo piano, mentre la stessa si sviluppa interamente al piano terzo ed ultimo dell'edificio.

L'immobile è dotato di area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Gli ambienti interni presentano altezze variabili, con un'altezza minima pari a 2,62 m e un'altezza massima di 3,10 m, in funzione dell'andamento della copertura.

Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM).

L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tociarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)



L'unità immobiliare interno 5, oggetto di pignoramento, risulta così intestata:

Diritto di nuda proprietà (1/1):

Minore: **** Omissis ****, nato a Palestrina (RM) il , residente in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.

Rappresentanti legali esercitanti la podestà genitoriale sul minore: Sig.ra **** Omissis ****, nata a Roma il 21/01/1983, e il Sig. **** Omissis ****, nato a Valmontone (RM) il , entrambi residenti in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.

Diritto di usufrutto (1/1):

Sig.ra **** Omissis ****, nata a Valmontone (RM) il , residente in Labico (RM), Via Colle Pirro n. 8.

CONFINI

L'immobile è inserito in un contesto urbanistico a prevalente destinazione residenziale, sito in Via Filippo Turati, nel Comune di Valmontone (RM).

L'unità immobiliare confina, procedendo in senso orario (N-E-S-O), con le particelle n. 1597 e n. 1625 a nord, con la particella n. 2761 a est e a sud, e con la pubblica via a ovest, salvi i più precisi confini.

L'appartamento, posto al piano terzo, ha il portoncino d'ingresso posto al livello del secondo piano ed è servito da scala interna che conduce al piano abitativo mansardato; lo stesso è distinto con il numero interno cinque (5).

L'unità immobiliare è composta, al piano secondo, da un piccolo ingresso con scala di collegamento al piano terzo, ove sono presenti un ampio soggiorno-pranzo, una cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due balconi a livello.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,81 mq	160,27 mq	0,80	128,22 mq	2,63 m	3
Loggia	12,40 mq	12,40 mq	0,40	4,96 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				133,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una mansarda, situato al terzo piano con ingresso dal secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, identificato con l'int. 5 si sviluppa su un unico livello ed è composto da u ampio soggiorno pranzo con balcone, cucina abitabile, due camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Rispetto alla situazione catastale l'unità immobiliare non presenta irregolarità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi relazione del Custode giudiziario allegata agli atti e visura catastale storica



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1660	503		A2	4	6 vani	146 mq	511,29 €	3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	2759			02	Vigneto	02	00 03 03	1,25 €	1,02 €	
12	2760			02	Vigneto	02	00 00 52	0,21 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda il subalterno n. 502, sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vigente. Il subalterno n. 501, indicato nell'atto di pignoramento, risulta invece attualmente soppresso e sostituito dai subalterni n. 502 e n. 503, come risulta dalla visura catastale storica allegata alla presente relazione.

A seguito di tale variazione catastale, l'unità immobiliare originariamente descritta come interno 3 con annessa pertinenza al piano terzo non risulta più configurata come tale, bensì come due unità immobiliari distinte poste rispettivamente al piano secondo (interno 3 - sub 502) e unità immobiliare distinta posta al piano terzo (interno 5 - sub 503).

A ciascun appartamento spetta una quota di 1/2 indivisa di un terreno scoperto pertinenziale, situato davanti al fabbricato principale e adibito a strada privata, gravata da servitù di passaggio a favore degli edifici interni alla via principale.

Il terreno ha una superficie catastale complessiva di 355 mq, confina con la particella 1660, via Filippo Turati e con la proprietà di **** Omissis **** o aventi causa.

È censito al Catasto Terreni del Comune di Valmontone (RM), foglio 22, particelle:

- 2759 di are 0,03, vigneto, classe 2, reddito dominicale € 1.25
- 2760 di are 0,52, vigneto, classe 2, reddito dominicale € 0.21

La nuda proprietà (1/1) della particella n. 2759 appartiene al minore **** Omissis ****, rappresentato dai genitori **** Omissis **** e **** Omissis ****, mentre il diritto di usufrutto (1/1) spetta alla signora **** Omissis ****. Il bene comprende ogni diritto, accessorio e pertinenza ed è sito in Valmontone (RM), via Filippo Turati n. 11-13.

Si precisa altresì che la particella di terreno identificata con il n. 2760 è stata trasferita in favore del Comune di



Valmontone con atto di compravendita trascritto in data 17/07/2018 ai nn. 2520/3419 di formalità, come evidenziato nella relazione del Custode Giudiziario. Inoltre, viste le quote indivise pignorate, dalla relazione depositata dal custode viene segnalata la presenza di un terzo comproprietario tale Scaccia Valentino, presente nell'atto di compravendita in favore del Comune di Valmontone).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo generale, senza che siano emersi evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al terzo piano (interno 5) con accesso dal secondo piano, risulta in normale stato di conservazione interno e, pertanto, in stato di conservazione ordinario, analogo a quello riscontrato per le parti esterne del fabbricato.

Analogo giudizio può essere espresso per l'area scoperta antistante il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili pignorati, adibito in parte a strada privata ed in parte ad area comune, gravata da servitù di passaggio per l'accesso alle unità oggetto di procedura, nonché per le pareti esterne del piano terra e per il vano scala condominiale.

PARTI COMUNI

Si rileva la presenza di pertinenze comuni, costituite da due terreni scoperti antistante il fabbricato, sul quale insiste il vano scala di accesso e di distribuzione agli appartamenti della palazzina, nonché il piazzale e ai camminamenti di collegamento e di accesso alla palazzina. Il fabbricato risulta edificato sulla particella catastale n. 1660, proprietà della sig.ra **** Omissis ****, mentre i terreni identificati alle particelle catastali nn. 2759 e 2760 risultano gravati da servitù di passaggio in favore del medesimo fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di pignoramento è inserito in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edifici plurifamiliari di analoga tipologia costruttiva.

Trattasi di edificio residenziale isolato, realizzato con struttura portante in cemento armato, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano seminterrato, con copertura a falde inclinate.

Il fabbricato risulta dotato di area di pertinenza esterna, delimitata da recinzione metallica su muretto in conglomerato cementizio. Le tamponature esterne sono realizzate in laterizio faccia a vista, in normale stato di conservazione. I solai e gli elementi strutturali appaiono riconducibili a tipologia ordinaria in cemento armato, compatibile con il periodo di edificazione. La copertura è a falde con aggetto di gronda pronunciato, rifinita inferiormente con intradosso intonacato.

I prospetti si presentano regolari e uniformi. Su ciascun piano fuori terra sono presenti balconi continui, dotati di parapetti metallici verniciati. Gli infissi esterni sono in legno e risultano corredati da avvolgibili.

Il fabbricato si presenta in un normale stato manutentivo generale, senza evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto.

Il fabbricato risulta coerente con la tipologia edilizia residenziale della zona, correttamente inserito nel contesto urbano e apparentemente conforme, sotto il profilo tipologico e costruttivo, agli standard dell'edilizia plurifamiliare del periodo di realizzazione.

La mansarda, identificata con l'interno n. 5, è situata al terzo ed ultimo piano del fabbricato. Il portone di ingresso, di tipo blindato, è posto al piano secondo; da qui, tramite una scala interna di collegamento, si giunge



all'appartamento al piano terzo. La scala presenta pareti rivestite in pietra e pavimentazione in cotto con decorazioni con illuminazione dei gradini, elementi che introducono fin dall'accesso lo stile rustico e ricercato dell'abitazione.

L'unità si sviluppa su un unico livello e presenta una distribuzione funzionale e ben organizzata degli spazi interni, valorizzata da finiture di carattere in particolare nell'ampio e luminoso soggiorno-pranzo di circa 42,54 m², fulcro dell'abitazione, impreziosito dalla presenza di un grande camino, da pareti rivestite in pietra e da un controsoffitto con faretti incassati che garantiscono un'illuminazione moderna e diffusa. Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina abitabile di circa 19,00 m² e al bagno principale di circa 17,20 m². Si rileva che alcuni locali della suddetta mansarda presentano altezze interne variabili in quanto collocati sotto copertura a falde inclinate. Tale andamento comporta la presenza di porzioni di superficie con altezze ridotte (cucina e bagno principale), non pienamente fruibili o utilizzabili per la permanenza continuativa delle persone.

Dallo stesso ambiente si raggiunge la zona notte, composta da una prima camera da letto matrimoniale di circa 19,06 m², dotata di bagno esclusivo in camera di circa 7,41 m², e da una seconda camera di circa 17,20 m², servita da un comodo ripostiglio di circa 5,22 m². All'interno dell'alloggio sono presenti numerosi armadi a muro realizzati su misura, che consentono un'ottimale organizzazione degli spazi e un efficace sfruttamento delle porzioni con altezza ridotta.

Completano la proprietà due logge/balconi per una superficie complessiva di circa 6,04 m², che garantiscono sfogo esterno e buona aerazione agli ambienti.

Le altezze interne sono variabili, tipiche della tipologia mansardata, con valori che vanno da circa 1,95 m fino a oltre 3,00 m (altezza massima pari a 3,30 m). Si precisa pertanto che non tutte le porzioni dell'alloggio risultano comodamente fruibili in tutta la loro estensione, in particolare nelle zone prossime alle falde inclinate di copertura.

Le pareti interne sono tinteggiate a tempera, mentre alcune superfici risultano rivestite in pietra. La pavimentazione dell'intero appartamento è in cotto, in armonia con lo stile dell'immobile, mentre i rivestimenti dei bagni sono realizzati in mosaico.

Gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro, completi di persiane sempre in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato, essenza noce nazionale, con maniglie standard in alluminio. Le soglie delle finestre, gli imbotti e le copertine sono realizzati in lastre di marmo travertino.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, mentre il riscaldamento è autonomo a gas, con caldaia e radiatori in alluminio. Nel salone è inoltre installato un impianto di climatizzazione, che assicura comfort anche nei periodi più caldi.

Nel complesso, l'immobile si presenta in normale stato manutentivo ed è abitabile da subito, senza necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui fa parte il compendio immobiliare in oggetto, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 11 del 25 marzo 1991, nonché Permesso di Costruire in sanatoria n. 349 del 29 aprile 2021 per variante in corso d'opera. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Valmontone non risulta rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità intestato ai proprietari dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato non costituito in condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 3, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 3 (tre), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand". L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 502, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2759, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 2760, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 132.000,00

Lotto 1:

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 3 (tre), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra.
Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM).
L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".
L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi.

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 600,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00.

Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1080,00, per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari ad € 36,00, spese condominiali 5% pari ad € 360,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.196,00.

Pertanto, il reddito netto (reddito lordo - spese) sarà di € 5.004,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = 5.004,00 / 0,035 = € 142.971,14$. Tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

-TOTALE € 142.971,14.

VALORE DI MERCATO

Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione su unico livello con superficie



lorda al piano secondo pari a mq. 98,48 e netta di mq. 84,46 con altezza media di mt. 2,80, con balcone di mq 10,62.

Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato nel comune di Valmontone (RM) - via Filippo Turati 11, secondo piano - interno 3 - dati catastali foglio 22, particella 1660, sub 502. La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Abitazione 2[^] piano € 1200,00 al mq.
- Balcone € 300,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

- Abitazione 2[^] piano € 1200,00 x mq. 98,48 = € 118.176,00
- Balcone € 300,00 x mq. 10,62 = € 3.186,00

TOTALE € 121.362,00

MEDIA DEI VALORI DI STIMA

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 142.971,14
- Valore di mercato € 121.362,00

IL VALORE MEDIO DELLE DUE STIME EFFETTUATE È PARI A €. 132.166,57= > € 132.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 3, piano 2	101,13 mq	1.200,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 132.000,00

LOTTO 2



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 04, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 4 (quattro), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand". L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2759, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 2760, Zc. 02, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 135.000,00

Lotto 2:

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 4 (quattro), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra.

Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM).

L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".

L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi.

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 600,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00.

Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1080,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari ad € 36,00, spese condominiali 5% pari ad € 360,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.196,00.

Pertanto, il reddito netto (reddito lordo - spese) sarà di € 5.004,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = 5.004,00 / 0,035 = € 142.971,14$. Tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

-TOTALE € 142.971,14.

VALORE DI MERCATO

Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione su unico livello con superficie lorda al piano secondo pari a mq. 101,74 e netta di mq. 86,96 con altezza media di mt. 2,80, con balcone di mq 10,62.

Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato nel comune di Valmontone (RM) - via Filippo Turati 11, secondo piano - interno 4 - dati catastali foglio 22, particella 1660, sub 6. La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili similari, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei



prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Abitazione 2^ piano € 1200,00 al mq.
- Balcone € 350,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

- Abitazione 2^ piano € 1200,00 x mq. 101,74 = € 122.088,00
- Balcone € 300,00 x mq. 10,62 = € 3.186,00

TOTALE € 125.274,00

MEDIA DEI VALORI DI STIMA

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 142.971,14
- Valore di mercato € 125.274,00

IL VALORE MEDIO DELLE DUE STIME EFFETTUATE È PARI A € 134.12,57= > € 135.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 04, piano 2	102,35 mq	1.200,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 135.000,00

LOTTO 3

Bene N° 3 - Mansarda ubicata a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 05, piano 3
L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 5 (cinque), è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra. L'accesso all'unità avviene dal vano scala comune posto al secondo piano, mentre la stessa si sviluppa interamente al piano terzo ed ultimo dell'edificio. L'immobile è dotato di area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Gli ambienti interni presentano altezze variabili, con un'altezza minima pari a 2,62 m e un'altezza massima di 3,10 m, in funzione dell'andamento della copertura. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 503, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part.



2759, Zc. 02, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 2760, Zc. 02, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 139.000,00

Lotto 3:

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 5 (cinque), è ubicata al piano terzo con accesso dal secondo livello, di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra.

Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM).

L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarelo e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".

L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi.

VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 600,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00.

Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1080,00, per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari ad € 36,00, spese condominiali 5% pari ad € 360,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.196,00.

Pertanto, il reddito netto (reddito lordo - spese) sarà di € 5.004,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = 5.004,00 / 0,035 = € 142.971,14$. Tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

-TOTALE € 142.971,14.

VALORE DI MERCATO

Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: mansarda con accesso dal piano secondo e si sviluppa su con superficie lorda al terzo piano pari a mq. 169,27 e netta di mq. 146,28 con altezza media di mt. 2,62, con due logge di circa mq 6.00 cadauno.

Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile situato nel comune di Valmontone (RM) - via Filippo Turati 11, terzo piano - interno 5 - dati catastali foglio 22, particella 1660, sub 503. La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili similari, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato. Si precisa che il coefficiente di ponderazione applicato alla mansarda abitabile è stato pari a 0,80, in quanto parte della superficie presenta altezza inferiore a mt 2,40.

Da ciò è risultato quanto segue:

- Mansarda 3[^] piano € 1000,00 al mq.
- Loggia € 200,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

- Mansarda 3[^] piano € 1000,00 x mq. 133,18 = € 133.180,00
- Loggia € 200,00 x mq. 12,08 = € 2.416,00



TOTALE € 135.596,00

MEDIA DEI VALORI DI STIMA

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 142.971,14.
- Valore di mercato € 135.596,00

IL VALORE MEDIO DELLE DUE STIME EFFETTUATE È PARI A €. 139.283,57= > € 139.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Mansarda Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 05, piano 3	133,18 mq	1.000,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 139.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colleferro, li 16/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanzi Elvira



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 3, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 3 (tre), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarelo e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand". L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 502, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2759, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 2760, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 04, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 4 (quattro), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarelo e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand". L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2759, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 2760, Zc. 02, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.

LOTTO 3



Bene N° 3 - Mansarda ubicata a Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 05, piano 3
L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 5 (cinque), è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra. L'accesso all'unità avviene dal vano scala comune posto al secondo piano, mentre la stessa si sviluppa interamente al piano terzo ed ultimo dell'edificio. L'immobile è dotato di area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Gli ambienti interni presentano altezze variabili, con un'altezza minima pari a 2,62 m e un'altezza massima di 3,10 m, in funzione dell'andamento della copertura. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarelo e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 503, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2759, Zc. 02, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 2760, Zc. 02, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 502, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 2759, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 2760, Qualità Vigneto	Superficie	101,13 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo generale, senza che siano emersi evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al secondo piano (interno 3), risulta in normale stato di conservazione interno e, pertanto, in stato di conservazione ordinario, analogo a quello riscontrato per le parti esterne del fabbricato. Analogo giudizio può essere espresso per l'area scoperta antistante il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili pignorati, adibito in parte a strada privata ed in parte ad area comune, gravata da servitù di passaggio per l'accesso alle unità oggetto di procedura, nonché per le pareti esterne del piano terra e per il vano scala condominiale. Pertanto, sulla base di una valutazione visiva l'unità immobiliare denominata interno 03 si presenta in stato conservativo normale, risultando funzionale e abitabile, senza evidenza di degradi strutturali o impiantistici tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria; si rileva tuttavia la presenza di fenomeni localizzati di muffa e condensa, riconducibili a carenze di aerazione e/o a condizioni microclimatiche non ottimali.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 3 (tre), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarelo e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand". L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 04, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	102,35 mq



	Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2759, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 2760, Zc. 02, Qualità Vigneto		
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo generale, senza che siano emersi evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al secondo piano (interno 4), risulta in buono stato di conservazione interno e, pertanto, in stato di conservazione ordinario, analogo a quello riscontrato per le parti esterne del fabbricato. Analogo giudizio può essere espresso per l'area scoperta antistante il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili pignorati, adibito in parte a strada privata ed in parte ad area comune, gravata da servitù di passaggio per l'accesso alle unità oggetto di procedura, nonché per le pareti esterne del piano terra e per il vano scala condominiale. Pertanto, sulla base di una valutazione visiva l'unità immobiliare si presenta in stato conservativo normale, risultando funzionale e abitabile, senza evidenza di degradi strutturali o impiantistici tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 4 (quattro), è ubicata al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra, con annessa area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand". L'unità immobiliare risulta quindi agevolmente accessibile dai principali assi viari e presenta una favorevole collocazione territoriale in relazione agli spostamenti sia verso la città di Roma sia verso i comuni limitrofi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Mansarda			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Filippo Turati, 11, edificio un, interno 05, piano 3		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1660, Sub. 503, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 2759, Zc. 02, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 2760, Zc. 02, Qualità Vigneto	Superficie	133,18 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo generale, senza che siano emersi evidenti segni di degrado strutturale o fenomeni di dissesto. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata al terzo piano (interno 5) con accesso dal secondo piano, risulta in normale stato di conservazione interno e, pertanto, in stato di conservazione ordinario, analogo a quello riscontrato per le parti esterne del fabbricato. Analogo giudizio può essere espresso per l'area scoperta antistante il fabbricato, di cui fanno parte i beni immobili pignorati, adibito in parte a strada privata ed in parte ad area comune, gravata da servitù di passaggio per l'accesso alle unità oggetto di procedura, nonché per le pareti esterne del piano terra e per il vano scala condominiale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata con il numero 5 (cinque), è inserita in un fabbricato a destinazione residenziale sviluppato su tre livelli fuori terra. L'accesso all'unità avviene dal vano scala comune posto al secondo piano, mentre la stessa si sviluppa interamente al piano terzo ed ultimo dell'edificio. L'immobile è dotato di area esterna pertinenziale di proprietà esclusiva. Gli ambienti interni presentano altezze variabili, con un'altezza minima pari a 2,62 m e un'altezza massima di 3,10 m, in funzione dell'andamento della copertura. Il compendio immobiliare è situato in Località Colle Piscarello, con accesso da Via Filippo Turati n. 11 (undici), catastalmente privo di numero civico, nel Comune di Valmontone (RM). L'immobile ricade nella parte bassa del territorio comunale, in prossimità di Via della Pace e Via Colle Tocciarello e risulta inserito in un contesto adeguatamente servito dalle principali		



	infrastrutture di collegamento. In particolare, esso si trova a breve distanza dallo svincolo autostradale dell'A1 Roma-Napoli, dalla stazione ferroviaria di Valmontone, dal Centro Commerciale Outlet e dal parco divertimenti "MagicLand".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

